

Rechenschaftsbericht über die effektiven Kosten des baulichen Unterhalts der Schulliegenschaften und Kindergärten 2019-2021

Kurzfassung:

Gemäss Beschluss des Einwohnerrats anlässlich der Erneuerung des Rahmenkredits für die Jahre 2019 bis 2021 soll der Rechenschaftsbericht über die Verwendung der Mittel NACH Ablauf von dessen Laufzeit (wenn alle Buchungen / Abgrenzungen verfügbar sind) zusammen mit dem Geschäftsbericht erfolgen. Ebenso erfolgte die Erneuerung des Rahmenkredits für die Jahre 2022 und 2023 wie gefordert VOR dessen Ablauf, konnte aber aus sitzungstechnischen Gründen erst in der Februarsitzung 2022 beschlossen werden. Der Rechenschaftsbericht über die effektiven Kosten des baulichen Unterhalts der Schulliegenschaften und Kindergärten der Jahre 2019-2021 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26. April 2022 beschlossen. Aufgrund der hohen Arbeitslast in Verbindung mit dem Legislaturwechsel konnte die Vorlage nicht wie ursprünglich vorgesehen am 15. Juni 2022 im Einwohnerrat (zusammen mit dem Geschäftsbericht) behandelt werden.

Die Rechenschaftsperiode war geprägt vom Beginn komplexer und umfangreicher Gesamtsanierungsprojekte wie das Schulhaus Wasserstelzen, die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Standorts der Leitung Gemeindeschulen am Erlensträsschen 10 und die Gesamtsanierung und Ertüchtigung der Turnhalle an der Burgstrasse. Bei allen Projekten erfolgte zuerst ein Planerwahlverfahren um ein befähigtes Architekturbüro mit vergleichbaren Projektreferenzen zu finden, das die gestellten Aufgaben und Anforderungen bestmöglich erfüllen kann. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Projektstudien und teils baurechtlich nötigen Erweiterungen des Sanierungsumfangs mussten zusätzliche Abklärungen getätigt werden, die zu gewissen Terminverzögerungen führte, was sich nicht zuletzt auch auf die Arbeitsvergaben auswirkte. Dies führte in der Konsequenz zu einer reduzierten Entnahme gegenüber den im Rahmenkredit budgetierten Kosten.

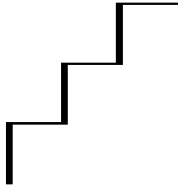
Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Patrick Huber, Gemeinderat
Tel.: 079 280 21 71

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

Dominik Bothe, Leiter Immobilien + Arealentwicklung
Tel. 061 646 81 70

Juli 2022



Seite 2 **Kontostand der Spezialfinanzierung**

Der Fonds wurde Anfang 2017 eröffnet und erstmals mit den internen Mieten in der Höhe von 2.5 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts der Liegenschaften gespiesen.

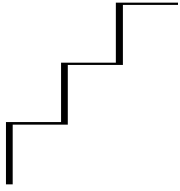
Geschäftsjahr	Vorgang	Total
2019	Saldo per 1.1.2019	4'766'228.--
	<i>Einlagen</i>	3'238'400.--
	<i>Entnahmen</i>	- 731'313.--
	Saldo per 31.12.2019	7'273'315.--
2020	<i>Einlagen</i>	3'665'400.--
	<i>Entnahmen</i>	- 1'176'888.--
	Saldo per 31.12.2020	9'761'827.--
2021	<i>Einlagen</i>	3'304'900.--
	<i>Entnahmen</i>	- 1'489'585.--
	Saldo per 31.12.2021	11'577'142.--

Rechenschaftsbericht Verwendung Rahmenkredit 2019 - 2021

Der Einwohnerrat bewilligte für die Rechenschaftsperiode einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 6'180'000 zu Lasten der Spezialfinanzierung der Schulliegenschaften für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt der Schulliegenschaften der Gemeindeschulen Bettingen Riehen. Nicht Bestandteil des Rahmenkredits waren bauliche Massnahmen (Neu- / Erweiterungsbauten), die aufgrund von Standardvorgaben der Primarstufe umgesetzt werden müssen, sowie allfällige Neubauten, die sich aufgrund der Schulraumplanung ergeben.

In der Zusammenstellung der Kosten / Entnahmen (> *Beilage 1*) ist ersichtlich, dass sich der **ordentliche Unterhalt der Schulliegenschaften, d.h. die Instandhaltungsarbeiten**, im Bereich des bewilligten Rahmenkredits bewegte und im Vergleich zu den Vorjahren sehr konstant war. So wurden über die 3 Jahre Total CHF 2'354'336 für Reparaturen und Instandhaltungsmassnahmen investiert (Budget Soll: CHF 2'640'000). Diese Arbeiten erfolgten primär auf Meldung / Initiative der Schulleitungen und Schulhauswartungen und ermöglichen einen reibungslosen und für die Nutzenden möglichst angenehmen Schulbetrieb.

Mittels Jahresgesprächen wurden Anliegen der diversen Schulstandorte (inkl. Kindergärten und Tagedstrukturen) aufgenommen und gemäss 3-Rollenmodell zwischen den Bereichen Ge-



meineschulen, Immobilien und Hochbau priorisiert und zur Realisierung freigegeben. Reparaturen erfolgten zeitnah und in enger Abstimmung mit den Schulhauswartungen, die seit 2019 bei den Gemeindeschulen Bettingen Riehen angestellt sind.

Die Rückmeldungen und Kundenzufriedenheit der Schulstandorte in der Betrachtungsperiode waren durchweg positiv. Ebenso war die Zusammenarbeit mit den Objektverantwortlichen des Fachbereichs Hochbau kollegial und professionell.

Nebst dem vorgenannten «Tagesgeschäft» wurden diverse grössere **ausserordentliche Unterhalts-, resp. Instandsetzungsmassnahmen** entweder initiiert und/oder realisiert.

So z. B. beim Schulhaus an der **Burgstrasse**, wo eine Machbarkeitsstudie für die nötige Gesamtsanierung der Turnhalle in Auftrag gegeben wurde und Anfang 2022 der durchgeführte Planerwettbewerb juriiert werden konnte. Weiter wurde die sog. Perimeterschliessung erneuert, d. h. die Hauptzugangstüren mit einer elektronischen Schliessanlage ausgerüstet, die Beleuchtung des Textilraumes erneuert und ein neuer Velounterstand erstellt.

Beim **Erlensträsschen 10** (ehemalige Büros der Verwaltung Gemeindeschulen) wurde nach dem Auszug der Verwaltung die Umnutzung für den teilweisen Einzug der Tagesstruktur des Standorts sowie für weitere schulische Zwecke geplant, und von den externen Architekten ein Vor- und Bauprojekt erarbeitet.

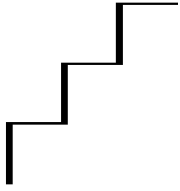
Beim angrenzenden **Primarschulgebäude** wurden die beiden grossen Zugänge mit verglasten Eichenholzabschlüssen erneuert und damit energetisch optimiert. Analog der Situation beim Schulhaus Burgstrasse wurde bei dieser Gelegenheit eine elektronische Perimeterschliessung eingebaut.

Geplant und realisiert wurde am Standort **Hebel / Niederholz** die Sanierung des Turnhallenbodens der 3-fach Turnhalle. Ein Musikzimmer wurde mittels Einbau von Schallschutzmassnahmen akustisch optimiert. Leider kam es im Betrachtungszeitraum zur Feststellung eines Wasserschadens im Bereich der Dachterrasse beim Hauptzugang zwischen Unterrichtstrakt und Aula/Gemeindebibliothek. Die Suche der Schadenursache war aufwändig und die Anfang 2022 ermittelten Kosten zur fachmännischen Sanierung sind beträchtlich.

Mit der Erweiterung des **Kindergartens Langelängenweg** wurde jener Gebäudeteil, der bisher von einer privaten Spielgruppe genutzt wurde, mit einfachen Sanierungsmassnahmen für eine Kindergartenutzung optimiert.

Am Standort **Hinter Gärten** wurde das Büro der Schulleitung für zwei Arbeitsplätze umgestaltet und das schon länger vorgesehene Projekt der Vergrösserung der Gruppenräume bearbeitet (Planungsarbeiten mit Vor- und Bauprojekt, sowie Baugesuch).

Beim Modulbaupavillon A/Ost kam es ebenfalls zu Wassereintritten nach Starkregen-Ereignissen wobei festgestellt wurde, dass die Dachwassersammler nicht korrekt ausgeführt waren. Nach deren Reparatur zeigte sich leider, dass auch in der Dachabdichtung Leckagen vorhanden sein müssen. Dies erforderte eine profunde Analyse und Sondage des Dachaufbaus, bei dem Schäden an den Stössen der zusammengefügteten Gebäudemodule zu Tage



Seite 4

kamen. Also Folge davon müssen im Frühjahr 2022 die Stossausbildungen und die Dacheindeckung umfänglich erneuert werden.

Am **Brünnlirain** wurde der Aussenraum des Kindergartens aufgewertet. Nebst der Erneuerung des Sandkastens und dessen Vorplatz/Zugang wurden aus sicherheitstechnischen Gründen die Hangbefestigung saniert und die Spielgeräte überprüft, resp. teilerneuert.

Bei der Tagesstruktur am **Steingrubenweg** fanden kleinere Instandsetzungen wie z. B. die periodische Erneuerung der Rauchmelder der Brandmeldeanlage oder die Installation eines Velounterstandes statt.

Das schon länger initiierte und bearbeitete Sanierungsprojekt des Schulstandorts **Wasserstelzen** hat sich zu einem Gesamtsanierungsprojekt inkl. Erdbeben-Ertüchtigungsmassnahmen entwickelt. Es beinhaltet nun auch die Erneuerung der Schwimmhalle, Massnahmen für das barrierefreie Bauen, Brandschutzmassnahmen und vieles mehr, was die Planungszeit erhöht hat. Konkret durchgeführt wurde ein Planerwahlverfahren für das Generalplanermandat bis und mit Stufe Vorprojekt.

Zur Bekämpfung resp. künftigen Vermeidung des festgestellten Legionellenbefalls wurden die Sanitärinstallationen bei und zu den teils kaum benutzten Duschanlagen erneuert und angepasst.

Die Veloparkplätze am Rand des Schulhausareals wurden erweitert, da deren Belegung durch die ausserschulischen Angebote (private Schwimmkurse, öffentliches Schwimmen) stark zugenommen hat.

Riehen, 15. Juli 2022

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:

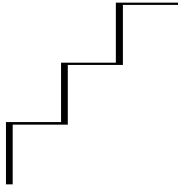
Christine Kaufmann

Der Generalsekretär:

Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilage: Kostenzusammenstellung Rahmenkredit/effektive Kosten 2019-2021



Seite 5

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Rechenschaftsbericht über die effektiven Kosten des baulichen Unterhalts der Schulliegenschaften und Kindergärten 2019-2021

„Der Einwohnerrat nimmt den Rechenschaftsbericht über den baulich-technischen Unterhalt der Schulliegenschaften der Gemeindeschulen Bettingen Riehen zur Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Martin Leschhorn Strebel

David Studer

(Ablauf Referendumsfrist)

**Rahmenkredit und effektive Kosten für die Jahre 2019 - 2021
für den baulichen Unterhalt der Schulliegenschaften und Kindergärten**

a.o. Unterhalt Bau und Technik Schulhäuser & Kindergärten

<u>Schulhaus</u>	<u>Massnahme</u>	<u>approx. Kosten</u>	<u>Terminplanung</u>	<u>Bemerkungen</u>	<u>realisiert</u>	<u>Bemerkungen</u>
Burgstrasse	Gesamtsanierung Turnhalle	Fr. 200'000	2021 / 2023	2021 Start Projektierung, Umsetzung 2022/23	Fr. 152'662	
Erlensträsschen 10	Teilsanierung aufgr. Reorganisation	Fr. 300'000	2020	Fenster, Teeküche, Innenausbau	Fr. 142'012	
Hebel / Niederholz	Sanierung Turnhallenboden	Fr. 70'000	2020	dringliche Einzelmassnahme	Fr. 211'551	Ausführung in Summe ord. Unterhalt enthalten Planung und Teilreparatur Wasserschaden Dachterrasse
	Projektierung umfangr. Sanierung	Fr. 250'000	2021	Fassade & Fenster Neubau / Dach, Elektroinst. Turnhalle		
Steingruben	Sanierung Heizung + Sanitäre Anl.	Fr. 100'000	2020/21	Strategischer Entscheid pendent, evtl. Ersatzbaute nötig	Fr. 4'662	
Wasserstelzen	Sanierung Fenster, Dach, Fassade	Fr. 400'000	2019/20	Start Projektierung	Fr. 456'546	
		Fr. 1'900'000	2022/23	Realisierung Etappenweise		
Hinter Gärten					Fr. 38'737	
Kindergärten				div. A.o. Unterhalt	Fr. 26'057	
	Planung, Bauleitung (10%)	Fr. 320'000		Interne Leistungsverrechnung Gde. Riehen		Anteilmässig in den Einzelpositionen enthalten
Total a.o. Unterhalt		Fr. 3'540'000		Total a.o. Unterhalt	Fr. 1'032'226	
Ord. Unterhalt Bau und Technik Schulhäuser & Kindergärten						
Schulliegenschaften	Massnahmen inkl. Honorare	Fr. 770'000	2019	(Pauschalhonorar für die Leistungsvereinbarung mit dem Hochbauamt Basel-Stadt für den ordentlichen Unterhalt der gebäudetechnischen Infrastruktur)	Fr. 2'108'591	Summe ord. Unterhalt Schulhäuser 2019 bis 2021
		Fr. 770'000	2020			
		Fr. 770'000	2021			
Kindergärten	Massnahmen inkl. Honorare	Fr. 110'000	2019		Fr. 246'043	Summe ord. Unterhalt Kindergärten 2019 bis 2021
		Fr. 110'000	2020			
		Fr. 110'000	2021			
Total ordentl. Unterhalt		Fr. 2'640'000		Total ordentl. Unterhalt	Fr. 2'354'634	
Total Rahmenkredit 2019 - 2021		Fr. 6'180'000		Total Unterhaltskosten 2019 - 2021	Fr. 3'386'860	